QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Jannar, 2021.

Numru 7

Rikors maħluf numru 328/2013/2 JA

Victor Chircop u martu Maria Concetta Chircop; u b'dikriet tat-12 ta' Marzu 2020 il-kawża tkompliet fl-isem ta' Pasqualino *sive* Lino u Joyce Chircop, illum Dimech, aħwa Chircop flok Victor Chircop li miet waqt li miexja l-kawża; u b'dikriet tal-5 ta' Novembru 2020 il-kawża tkompliet fl-isem ta' Joyce Dimech weħedha

v.

Philip Aquilina u martu Sylvia Aquilina għal kull interess li jista' jkollha

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju 2014 illi ordnat l-iżgumbrament tagħhom

minn immobbli wara li ċaħdet eċċezzjoni tagħhom li għandhom titolu ta' kiri fuq l-istess immobbli. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-atturi jgħidu illi huma sidien ta' *garage* f'Ħaż Żebbuġ. B'konvenju tat-18 ta' Marzu 1988 il-konvenut intrabat li jikseb mingħand l-atturi li min-naħa tagħhom intrabtu li jagħtuh dak il-*garage* b'titolu ta' enfitewsi perpetwa. Il-konvenut ingħata wkoll pussess materjali tal-immobbli.

3. Ġara illi għalkemm il-konvenju ġġedded kemm-il darba – l-aħħar darba b'kitba tal-4 t'Awissu 2003 – il-kuntratt baqa' ma sarx u ebda waħda mill-partijiet ma mexxiet kif trid il-liġi biex jitwettaq il-konvenju.

4. Billi jgħidu illi l-konvenut kien ingħata pussess materjali tal-immobbli b'tolleranza sakemm iseħħ it-trasferiment li baqa' ma sarx, u illi, issa li l-konvenju ma għadux jorbot, il-konvenut qiegħed iżomm l-immobbli mingħajr titolu li jiswa fil-liġi u għalxejn sejħulu biex iroddhulhom, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »tikkundanna minnufih lill-konvenut, prevja dikjarazzjoni li l-konvenut m'għandux titolu validu fil-liġi, jiżgombra mill-*garage* … … … u dan fi żmien qasir u perentorju li dina l-onorabbli qorti togħġobha tipprefiġġi.«

5. L-atturi kienu talbu wkoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ, taħt l-artt. 167 *et seqq.* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili iżda l-qorti laqgħet it-talba tal-konvenuti biex jitħallew jikkontestaw il-kawża, u l-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni li qegħdin iżommu l-fond b'titolu ta' kiri.

6. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża billi ċaħdet l-eċċezzjoni u laqgħet it-talba għall-iżgumbrament għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»… … … kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi fl-istess rikors; huma qed jibbażaw t-talba tagħhom billi, skont huma, il-konvenuti ma għandhom ebda titolu biex jokkupawh.

»… … …

»Illi fil-każ in eżami li ġara kien li sar konvenju bejn il-partijiet u, wara li ġie mġedded diversi drabi, dan finalment skada u l-konvenuti ma għamlu xejn biex iġedduh skont id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kodiċi Ċivili. Huma għamlu ħlasijiet regolari biex iħallsu tal-okkupazzjoni iżda ma jidhirx li kien hemm xi ftehim biex ikun hemm lokazzjoni – u biex ikun hemm kirja jrid ikun hemm ftehim ċar li jindika fost ħwejjeġ oħra l-ammont ta' kera pagabbli, xi ħaġa li ma nġabet ebda prova tagħha. Għalhekk, filwaqt li l-qorti tissimpatiżża mal-konvenuti minħabba li jidher li kienu żgwidati matul il-kors tal-avvenimenti li taw lok għall-kawża, hija ma tistax tilqa' l-eċċezzjoni tagħhom.

»Għal dawn il-motivi, il-qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attriċi, u għall-fini tal-iżgumbrament tipprefiġġi terminu ta' tliet xhur.

»L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti.«

7. Il-konvenuti appellaw b'rikors tal-10 ta' Lulju 2014 li għalih l-attriċi Josephine *sive* Joyce Dimech (li assumiet l-atti tal-kawża weħedha bħala attriċi wara li kisbet il-proprjetà tal-fond) wieġbet fit-2 ta' Novembru 2020.

8. L-aggravju tal-appell tal-konvenuti ġie mfisser hekk:

»… … … kif jirriżulta mill-atti proċesswali u kif osservat l-ewwel onorabbli qorti, bejn il-partijiet kien hemm intenzjoni li l-fond mertu tal-kawża jkun akkwistat mill-konvenuti appellant mingħand l-atturi appellati billi kien ġie iffirmat konvenju, liema konvenju skada u kwindi, kif osservat ben tajjeb l-ewwel qorti, m'għadx kien fadallu effetti skond il-liġi. Però li l-ewwel onorabbli qorti ma tatx każ kien il-fatt li l-kawża li saret mill-appellati kienet waħda biex l-appellanti jkunu żgumbrati għax ma kellhomx titolu validu fil-liġi. Titolu ovvjament jista' jirreferi għal titolu ta' drittijiet reali jew titolu ta' drittijiet personali. Mill-provi jirriżulta illi l-atturi appellati taw il-permess lill-konvenuti biex ikollhom aċċess għall-fond *de quo* u li jokkupawh u li matul din l-okkupazzjoni l-appellanti bdew iħallsu ammonti ta' flus regolari lill-appellati tal-okkupazzjoni tagħhom fil-fond *de quo*.

»Illi żgur li wieħed ma jistax jargumenta illi l-appellati kienu qed jippermettu lill-appellanti jokkupaw dan il-fond b'mera tolleranza billi l-intenzjoni oriġinali kienet li jittrasferixxu l-istess fond lilhom. Meta persuna tippermetti lil xi ħadd ieħor jokkupa proprjetà immobbli b'mera tolleranza, is-sid jew il-konċedent ma jkollux intenzjoni li jiddisponi mill-proprjetà immobbli kif riedu jagħmlu l-appellati, li min-naħa tagħhom riedu jittrasferixxu b'titolu oneruż l-istess fond lill-appellanti.

»Illi jirriżulta kif anki osservat tajjeb l-ewwel onorabbli qorti li l-appellanti kienu qed jiġu żgwidati mill-appellati u dan seta' jsir biss b'mod qarrieqi, billi l-appellati kienu qed jipperċepixxu somom ta' flus mingħand l-appellanti għall-okkupazzjoni tagħhom tal-fond in kwistjoni sakemm isir il-kuntratt.

»Illi l-aċċettazzjoni ta' pagamenti għall-okkupazzjoni tal-fond mingħand l-appellanti ħoloq relazzjoni ġuridika bejn l-appellanti u l-appellati li tixbah ħafna dik ta' lokazzjoni, billi kienu qed isiru pagamenti regolari għall-okkupazzjoni għal perjodu ta' żmien u *cioè* sakemm ikun jista' jiġi finalizzat il-kuntratt ta' akkwist. L-elementi kollha ta' titolu ta' lokazzjoni skond l-artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili huma eżistenti bejn il-partijiet u għalhekk l-appellanti ma setgħu qatt jiġu żgumbrati mill-fond *de quo* li kienu qed jokkupawh billi jħallsu kumpens regolarment billi kellhom titolu ta' lokazzjoni.

»Illi huwa paċifiku li kuntratt ma għandux ikun biss bil-kitba imma anki verbalment u saħansitra taċitament fejn tidħol lokazzjoni. Sid li jaċċetta pagament għall-okkupazzjoni ikun qed jaċċetta taċitament lill-inkwilin, tant li l-aċċettazzjoni tal-pagament tal-kera testingwi kwalsiasi azzjoni li s-sid ikun għamel għall-iżgumbrament tal-inkwilin. Kwindi bl-aċċettazzjoni tal-pagament għall-okkupazzjoni da parti tal-appellati favur l-appellanti hemm ir-rikonoxximent mingħand l-appellati li l-appellanti qed jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera.

»Illi għalhekk l-ewwel onorabbli qorti kellha tilqa' l-eċċezzonijiet tal-appellanti konvenuti billi l-azzjoni attriċi kienet infondata fil-fatt u fid-dritt u dan *stante* li kien hemm titolu bejn il-partijiet kif irriżulta ampjament fil-produzzjoni tal-provi liema titolu kien wieħed ta' lokazzjoni, billi jeżistu l-elementi kollha kontemplati fl-artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili.«

9. L-attriċi wieġbet hekk:

»Illi l-punt kollhu f'dawn il-proċeduri kien li bejn Victor Chircop u Philip Aquilina kien ġie iffirmat konvenju għall-akkwist tal-proprjetà mertu tal-kawża, liema konvenju ġie estiż għal diversi drabi. Dan il-konvenju l-partijiet jaqblu li skada u ħadd minnhom ma ħa xi azzjoni *ai termini* tal-art. 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ifittex l-eżekuzzjoni tal-istess.

»Illi … l-aggravju tal-appellant jirravisa l-fieragħ. L-ewwel onorabbli qorti kienet ċara li minkejja dak li allegaw l-appellanti dawn ma ġabu l-ebda prova ta' xi kuntratt ta' kera jew relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. La din kienet allegazzjoni tagħhom, kien jeħtieġ lilhom li jġibu prova tal-istess. Għalhekk iduru minn fejn iduru l-appellanti ma għandhom l-ebda titolu fuq il-proprjetà mertu tal-kawża u għalhekk għandhom jiżgumbraw minnufih minn ġewwa l-istess fond. Mid-data tas-sentenza appellata llum għaddew sitt snin oħra u ma għandhomx l-appellanti jibqgħu jitħallew igawdu minn proprjetà li ma hijiex tagħhom u li ma jgawdu l-ebda dritt fuqha.«

10. Il-kwistjoni hi jekk hemmx ftehim ta' kiri bejn l-attriċi u l-konvenuti. Il-konvenuti jgħidu illi, meta bi qbil bejn il-partijiet l-awturi tal-attriċi

tawhom pussess materjali tal-fond bi ħlas kull tant żmien, b'hekk inħoloq kuntratt ta' kiri bejniethom. Dan kien qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti fil-liġi bl-Att X tal-2009 li jridu li kuntratt ta' kiri magħmul wara l-1 ta' Jannar 2010 isir bil-kitba, u għalhekk il-fatt li ma hemmx kitba ta' kiri mhux bilfors ifisser li ma hemmx kiri.

11. Fiż-żmien relevanti l-art. 1526(1) tal-Kodiċi Ċivili kien igħid illi "l-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha". In-nuqqas ta' ftehim dwar iż-żmien ma kienx iwassal biex il-kiri ma jiswiex għax fin-nuqqas ta' ftehim espress il-kiri kien jitqies għaż-żmien kif kien igħid l-art. 1532 tal-Kodiċi Ċivili. Li hu meħtieġ mela kien li sid-il-kera jagħti t-tgawdija lill-kerrej li min-naħa tiegħu jħallas il-kera.

12. Fil-każ tallum tassew li kien hemm l-għoti tat-tgawdija min-naħa tal-awturi tal-attriċi u l-ħlas min-naħa tal-konvenuti, iżda dan ma huwiex biżżejjed għax irid jintwera wkoll illi l-*causa* għall-ħlas kienet it-tgawdija u mhux xi ħaġa oħra. Il-konvenut igħid illi kien iħallas "bħala kumpens talli qed nużaw il-post"[1] u jekk dan hu minnu tassew illi kien hemm l-elementi kollha meħtieġa biex jinħoloq ftehim ta' kiri.

13. Huma relevanti wkoll iżda dawn il-konsiderazzjonijiet:

14. Il-prezz miftiehem fuq il-konvenju tat-18 ta' Marzu 1988 għall-bejgħ tal-fond kien ta' elf u tmien mitt lira ta' Malta (Lm1,800). Meta ġġedded

---

[1] Xiehda tal-konvenut fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2013 quddiem l-ewwel qorti, *fol.* 85.

il-konvenju għal sitt xhur mill-24 ta' Frar 1989 sar ħlas mill-konvenuti ta' elf u mitt lira (Lm1,100). Ma jingħadx il-ħlas għal xiex sar, jekk hux għat-tgawdija tal-fond jew akkont tal-prezz, iżda meta tqis il-proporzjon bejn il-prezz – Lm1,800 – u l-ħlas – Lm1,100 – jidher loġiku li l-ħlas jitqies akkont tal-prezz, għax fond li jiswa Lm1,800 ma jinkeriex b'Lm1,100 għal sitt xhur, u lanqas għal sena u ħames xhur jekk tqis illi l-ħlas kien maħsub għaż-żmien kollu kemm il-fond kien ilu f'idejn il-konvenuti, mit-18 ta' Marzu 1988.

15. Il-konvenju reġa' ġġedded fl-4 ta' Settembru 1989 u l-konvenuti ħallsu mitejn lira (Lm200) oħra. Din id-darba nkiteb espressament li l-ħlas kien "akkont tal-prezz". Sar ħlas ieħor ta' mitt lira (Lm100) "akkont tal-prezz" meta l-konvenju reġa' ġġedded fit-2 ta' Settembru 1992, ħlas ieħor ta' mitt lira (Lm100), ukoll "akkont tal-prezz tal-bejgħ", fl-24 t'Awissu 1995, ħlas ieħor ta' mitt lira (Lm100) "akkont tal-prezz tal-bejgħ" fl-24 t'Awissu 1996, u ħlas ta' mitt lira (Lm100) oħra "għas-saldu tal-prezz" fis-6 t'Awissu 1997. Fil-kitbiet li saru wara – fid-19 t'Awissu 1998 u fl-4 t'Awissu 2003 – biex jiġġedded il-konvenju, għall-inqas fil-kitbiet li hemm kopja tagħhom fil-proċess, ma jissemma ebda ħlas ieħor.

16. Għandu jingħad ukoll illi meta xehed quddiem l-ewwel qorti fid-9 ta' Mejju 2014[2] il-konvenut, mistoqsi kemm ħallas, wieġeb li ħallas il-flus "kollha" tal-prezz miftiehem, u mistoqsi "intom kera kontu tħallsu jew il-prezz?", wieġeb "il-prezz".

---

2 *Foll.* 115 *et seq.*

17. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti ma tistax taqbel mal-konvenuti li kien hemm ftehim ta' kiri bejn il-partijiet, u għalhekk tgħid sew l-attriċi li l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, bla ħsara, naturalment, għal kull jedd li jista' jkollhom il-konvenuti għar-radd ta' dak li ħallsu akkont tal-prezz ta' trasferiment li baqa' ma seħħx.

18. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

19. Billi hija tal-fehma illi l-appell huwa wieħed fieragħ, il-qorti wara li rat l-art. 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili tikkundanna lill-konvenuti appellanti jħallsu l-ispejjeż tal-appell għal darbtejn.

Giannino Caruana Demajo
President

Tonio Mallia
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr